



STEFANO FONTANA
Ingegnere

Via Antonio Rosmini, 82
38042 Baselga di Piné (TN)

tel. 3391413815
mail tecnico@fontana.tn.it
pec stefano.fontana4@ingpec.eu

P.IVA 01398510220
C.F. FNTSFN74L27L378Q

Committente:

COMUNE DI CEMBRA LISIGNAGO
P.zza Guglielmo Marconi, 7 – Cembra
38034 CEMBRA LISIGNAGO (TN)

Titolo:

**PIANO GUIDA SITO ESTRATTIVO “VAL
SCORZAI”**
RELAZIONE TECNICA

Elaborato:

n.

10

codice: 205-323/10_rel
file: 2026-02Relazione_tecnica.docx
revisione:
in collaborazione con:

Baselga di Piné (TN), febbraio 2026

SOMMARIO

1	PREMESSA.....	2
2	INQUADRAMENTO NORMATIVO.....	2
3	APPROCCIO METODOLOGICO	3
4	INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE.....	3
5	STATO ATTUALE DELL'AREA	4
5.1	Sottoservizi	4
6	STATO FUTURO DELL'AREA	5
6.1	Area produttiva.....	5
6.2	Area per lavorazione scarti di porfido.....	5
6.3	Area produttiva a servizio del macro lotto 1	6
6.4	Verde pubblico	6
6.5	Discarica per rifiuti inerti	7
6.6	Area per la fitodepurazione.....	7
6.7	Morfologia dell'area	7
6.8	Opere di urbanizzazione	7
7	CONCLUSIONI	7
8	AREE ESTERNE AL PIANO GUIDA	8
9	AREE SOGGETTE AD USO CIVICO.....	8

1 PREMESSA

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 35 di data 05 aprile 2023 il Comune di Cembra Lisignago ha affidato al sottoscritto l'incarico per la redazione del Piano Guida del sito estrattivo "Val Scorzai". Infatti, la variante del P.P.U.S.M. per l'area estrattiva "Val Scorzai" prevede lo stralcio dell'area centrale in quanto ormai esaurita. Secondo la pianificazione urbanistica comunale, quest'area ricade parzialmente in "aree produttive del settore secondario di livello locale in zona cave", disciplinata dall'art. 32.1 del P.R.G. del Comune di Cembra Lisignago e parzialmente in "aree per discarica di porfido".

La realizzazione di qualsiasi intervento è subordinata quindi alla redazione di un apposito Piano Guida.

Si rende pertanto necessario redigere un progetto unitario dell'area che tenga conto di tutte le realtà presenti con l'obiettivo di completare e realizzare le opere di urbanizzazione, di individuare le aree da destinarsi all'edificazione, al deposito di materiali inerti, agli impianti, ai parcheggi e a verde e le aree da recuperare a bosco. Il Piano deve delineare e definire il procedimento di regolarizzazione urbanistica delle strutture esistenti, su suolo privato e su suolo comunale, nonché individuare la suddivisione in lotti dell'area produttiva con una chiara individuazione delle fasi e tempistiche necessarie per giungere alla definitiva regolarizzazione dell'area.

2 INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il presente Piano Guida si incardina nelle prescrizioni e indicazioni di cui agli art. 49-53 della Legge n. 15/2015; in particolare, l'art. 49 comma 4 prevede che *"Al di fuori dei casi previsti dal comma 3, se il piano attuativo o il relativo piano guida, previsto dall'articolo 50, comma 7, o il comparto edificatorio disciplinato dall'articolo 53 richiedono delle modifiche alle previsioni del PRG per una più razionale programmazione degli interventi, la deliberazione comunale che approva il piano attuativo o il piano guida costituisce provvedimento di adozione di una variante al PRG. A tal fine si applica la procedura di approvazione delle varianti non sostanziali al PRG."*

Inoltre, l'articolo 50, comma 7 prescrive che *"Quando l'approvazione di un piano attuativo d'iniziativa privata o mista pubblico-privata è obbligatoria ai sensi dell'articolo 24 e dell'articolo 49, comma 2, il comune può approvare un apposito piano guida, per orientare le iniziative di attuazione e per individuare, all'interno dell'area interessata dal piano attuativo e nel rispetto di previsioni che interessano l'intera area, singoli ambiti per i quali possono essere adottati piani parziali e distinti. Il piano guida, nel rispetto dei parametri stabiliti dal PRG, assicura la contestuale programmazione delle opere di urbanizzazione primaria e stabilisce le indicazioni per la coerente sistemazione urbanistica dell'area e per il suo inserimento nel territorio circostante, con particolare riferimento alla"*

destinazione delle singole aree, alla tipologia edilizia, alle opere di urbanizzazione primaria e, se necessario, secondaria."

Con riferimento alle costruzioni esistenti, l'art. 37 comma 7septies della L.P. n. 7/2006 precisa che *"Nelle aree esaurite, fino all'entrata in vigore della variante il titolare dell'autorizzazione o della concessione di cava può continuare a lavorare nelle strutture e negli impianti di cava, ai sensi dell'articolo 14; entro sei mesi dall'entrata in vigore della variante sono rimosse le strutture e gli impianti non compatibili con la destinazione urbanistica individuata."*

3 APPROCCIO METODOLOGICO

La stesura del piano ha seguito il seguente iter, con un continuo confronto e contatti con l'amministrazione comunale:

- Rilievo topografico dell'area: il cui fine era quello di rappresentare in maniera puntuale e precisa la morfologia del terreno oltre che la consistenza e disposizione delle costruzioni e infrastrutture presenti;
- Ricognizione delle reti di urbanizzazione;
- Sopralluoghi al fine di verificare le strutture e fabbricati per i quali si ritiene opportuno il mantenimento;
- Riunioni con servizi provinciali per individuazione corretto iter amministrativo;
- Raccordo con altri strumenti di pianificazione del territorio (Piano di Attuazione Comunale);
- Riunioni con giunta comunale per finalità piano e destinazione terreni.

4 INQUADRAMENTO URBANISTICO ATTUALE

L'area in oggetto è inserito attualmente nel Piano provinciale per l'Utilizzo delle Sostanze Minerali come discarica. Poiché la funzione di discarica è ormai esaurita, è stata richiesto lo stralcio dell'area dal piano provinciale.

L'area copre una superficie pari a circa 12,42 ha; trattasi di un'area allungata il cui asse longitudinale segue un orientamento sudest – nordovest ed è costituito dal tracciato del rio Scorzai

Da un punto di vista urbanistico, l'area presente attualmente diverse destinazioni:

- La maggior parte dell'area posta in sinistra orografica del rio Scorzai è classificata come aree produttive del settore secondario di livello locale
- A valle dell'area produttiva è localizzata l'impianto di fitodepurazione che dispone anche delle fasce di rispetto così come previsto dalla normativa provinciale;
- A destra del rio Scorzai è posizionata una vecchia discarica per rifiuti inerti;

- Ancora a destra del corso d'acqua è localizzata un'ampia area per la lavorazione degli scarti porfirici;
- Tutto l'area non ricompresa nelle aree sopra elencate è classificata come area per discarica di porfido.

Per maggiori dettagli si rimanda alla tavola 1 del piano guida.

Catastalmente, l'area giace sulle seguenti particelle del comune catastale di Cembra: pp.ed. 728, 1161 e 1162 e pp.ff. 3091/1, 3131/1, 3132, 3133, 3134, 3135, 3136, 3138/1, 3138/2, 3139/1, 3139/2, 3139/3, 3139/4, 3140, 3141, 3142/1, 3142/4, 3142/12, 3142/13, 3143/1, 3143/3, 3143/4, 3145, 3146, 3147, 3148, 3149, 3150, 4295. A parte la p.f. 3142/4, di proprietà privata, tutta l'area risulta di proprietà comunale o della Frazione di Cembra.

5 STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area è contraddistinta da un'evidente eredità dell'attività estrattiva del porfido, ormai ridotta ai minimi termini. Sono presenti, pertanto, nella porzione nord – est dell'area numerose tettoie e fabbricati inizialmente realizzati per la prima e seconda lavorazione del materiale porfirico estratto nell'adiacente area estrattiva. Nonostante la forte diminuzione dell'attività di estrazione, le imprese presenti hanno riorganizzato la propria attività ed utilizzano quindi ancora oggi la maggior parte dei fabbricati e tettoie presenti.

Nell'angolo sud-est dell'area è localizzato l'impianto di lavorazione degli scarti porfirici che produce granulati di diversa pezzatura per mezzo di operazioni di frantumazione, selezione granulometrica e lavaggio degli inerti porfirici. L'impianto è ancora in funzione anche se a ritmo ridotto a causa dell'esaurimento della volumetria estraibile e alla conseguente mancanza di inerti da lavorare.

L'impianto di fitodepurazione risulta a servizio degli edifici posti a monte dell'area (Lago Santo e dintorni).

Discarica per rifiuti inerti: trattasi di una vecchia discarica gestita direttamente dall'amministrazione comunale, la cui attività risulta attualmente sospesa e in attesa di chiusura definitiva.

Le rimanenti aree sono in stato di assoluto abbandono; la porzione a sud-est è stata colonizzata da vegetazione e risulta ora un bosco.

5.1 Sottoservizi

Dalla ricognizione effettuata presso gli archivi comunali, nell'area sono presenti le seguenti reti infrastrutturali:

- Acquedotto potabile;
- Acquedotto industriale.

Non è presente alcun tipo di infrastruttura fognaria se non il collettore diretto all'impianto di fitodepurazione.

Dai sopralluoghi effettuati, è emersa la presenza delle reti elettriche e telefoniche.

6 STATO FUTURO DELL'AREA

Obiettivo principale dell'amministrazione è quello di consentire il mantenimento in loco delle attività imprenditoriali presenti nell'area. Per questo motivo, è stato ritenuto necessario individuare delle aree dedicate alle attività di lavorazione generali ed aree nelle quali sarà vietato ogni genere di edificazione. In dettaglio vengono individuate le seguenti aree:

6.1 Area produttiva

È posta nella porzione nord – est dell'area. Gli accessi all'area rimarranno inalterati. Nuovi edifici sono permessi nelle limitazioni di cui alle norme di attuazione. Sono stati individuati due fabbricati da demolire. Tutti gli altri edifici potranno rimanere in loco fino al termine dell'attività di cava sulle aree limitrofe previa presentazione all'amministrazione comunale della seguente documentazione in relazione all'idoneità strutturale, impiantistica ed igienico sanitaria delle costruzioni, da presentare entro un anno dalla data di approvazione del piano guida:

- Certificato di idoneità statica: è necessaria la presentazione del certificato di idoneità statica da parte di un tecnico abilitato (ingegnere o architetto) che attesti la sicurezza strutturale di un immobile, verificando che le sue strutture portanti siano in grado di sopportare i carichi previsti dalle normative in vigore al momento della costruzione. I contenuti minimi sono quelli contenuti nell'art. 2 del D.M. 15/05/1985:
- Dichiarazione di conformità degli impianti: è necessaria la presentazione della certificazione prevista dal D.M. 37/08 per gli impianti soggetti dallo stesso.
- Dichiarazione di idonea dotazione igienico sanitaria: si richiede la presentazione di una dichiarazione da parte di un tecnico abilitato in merito alla dotazione di servizi igienici conforme al regolamento edilizio comunale. Si richiede altresì di specificare la fonte di approvvigionamento di acqua potabile, industriale e la destinazione con eventuale trattamento delle acque reflue. Le reti di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui dovranno essere rappresentate su apposita planimetria.

A termine dell'attività di cava gli edifici dovranno essere rimossi o regolarizzati definitivamente.

6.2 Area per lavorazione scarti di porfido

È posta nell'angolo sud-ovest dell'area. Nell'area è permessa la realizzazione di strutture dedicate alla conduzione dell'attività, quali uffici, spogliatoi, pese ecc. nel rispetto di quanto previsto dalle NdA. L'impianto esistente potrà rimanere in sito fino al termine dell'attività di cava sulle aree limitrofe

previa presentazione all'amministrazione comunale della seguente documentazione in relazione all'idoneità strutturale, impiantistica ed igienico sanitaria delle costruzioni ed impianti, da presentare entro un anno dalla data di approvazione del piano guida:

- Certificato di idoneità statica: è necessaria la presentazione del certificato di idoneità statica da parte di un tecnico abilitato (ingegnere o architetto) che attesti la sicurezza strutturale di un immobile, verificando che le sue strutture portanti siano in grado di sopportare i carichi previsti dalle normative in vigore al momento della costruzione. I contenuti minimi sono quelli contenuti nell'art. 2 del D.M. 15/05/1985:
- Dichiarazione di conformità degli impianti: è necessaria la presentazione della certificazione prevista dal D.M. 37/08 per gli impianti soggetti dallo stesso.
- Dichiarazione di idonea dotazione igienico sanitaria: si richiede la presentazione di una dichiarazione da parte di un tecnico abilitato in merito alla dotazione di servizi igienici conforme al regolamento edilizio comunale. Si richiede altresì di specificare la fonte di approvvigionamento di acqua potabile, industriale e la destinazione con eventuale trattamento delle acque reflue. Le reti di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui dovranno essere rappresentate su apposita planimetria.

A termine dell'attività di cava gli impianti dovranno essere rimossi o regolarizzati definitivamente

6.3 Area produttiva a servizio del macro lotto 1

Durante l'iter di approvazione del Piano di Attuazione comunale (approvazione definitiva con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 18 dicembre 2025) è emersa la necessità di localizzare un'area sulla quale consentire la prima e seconda lavorazione del materiale estratto dal macrolotto 1, situato a nord dell'area in parola. Per questo motivo, si è all'uopo destinata un'area di circa 9.900 mq duplice accesso per le lavorazioni dettagliate sotto: l'accesso da nord consente i passaggi da e verso il macrolotto 1, mentre quello da sud consente l'accesso e l'uscita dalla viabilità pubblica.

Le lavorazioni ammesse sono le seguenti:

- prima fase di lavorazione: selezione e cernita del materiale grezzo estratto con produzione di lastre
- seconda fase di lavorazione: produzione di prodotti quali cubetti, binderi e piastrelle.

6.4 Verde pubblico

Sono aree inedificabili con superficie a verde la cui salvaguardia e valorizzazione sono essenziali per la conservazione di un equilibrato rapporto fra spazi verdi e spazi pavimentati e per la qualificazione dell'area.

In tali aree è vietata ogni modificazione della morfologia dei suoli e delle colture in atto che possa alterare l'equilibrio ambientale, ecologico e paesaggistico dell'area.

È ammessa la rimozione delle strutture e costruzioni esistenti al fine di ottenere la superficie con sistemazione a verde, secondo un progetto approvato dall'amministrazione comunale.

Le aree a verde non potranno in alcun modo essere edificate, salvo strutture ed infrastrutture di pubblica utilità e di utilizzo pubblico.

6.5 Discarica per rifiuti inerti

L'area utilizzata per discarica per rifiuti inerti dovrà essere ripristinata secondo il progetto approvato e conformemente alle indicazioni e prescrizioni del D.P.P. 9 giugno 2005 n. 14/44/ leg.

6.6 Area per la fitodepurazione

Sull'area non è prevista alcuna modifica né della morfologia del terreno né delle infrastrutturazione dell'area.

6.7 Morfologia dell'area

Non è prevista alcuna modifica della morfologia dell'area, con particolare riferimento all'andamento e alle quote del terreno. Si potranno permettere dei movimenti terra di entità massima pari a 1,0 metri rispetto allo stato attuale sono se relativi alla sistemazione delle pertinenze degli edifici esistenti o di nuovi edifici. Movimenti maggiori potranno essere autorizzati per la sistemazione finale della ex discarica per rifiuti inerti e in corrispondenza di eventuali accessi ai piani interrati degli edifici esistenti e/o di nuova realizzazione.

6.8 Opere di urbanizzazione

In considerazione dell'assenza della rete fognaria, l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e/o fabbricati dovrà essere proceduta dall'allacciamento al collettore comunale o direttamente all'impianto di fitodepurazione. Tale operazione dovrà essere proceduta da una convenzione con l'amministrazione comunale che stabilisca tempi e modalità di realizzazione e gestione oltre che l'iter per il necessario messa in disponibilità all'amministrazione comunale.

7 CONCLUSIONI

L'approvazione del presente piano guida necessiterà della variazione della destinazione urbanistica dell'area come sopra descritto e come meglio riscontrabile negli elaborati grafici allegati alla

presente. Nella presente relazione e nelle norme di attuazione relative all'area sono descritte le future destinazioni e modalità di utilizzo dell'area.

8 AREE ESTERNE AL PIANO GUIDA

Secondo quanto disposto dall'art. 37 "Altre disposizioni transitorie", comma 7 septies della L.P. n. 7/2006 nelle aree individuate nel piano cave per le quali non è prevista una destinazione urbanistica, i comuni individuano tale destinazione mediante l'approvazione di una variante semplificata al piano regolatore generale ai sensi dell'articolo 39, comma 1, della legge provinciale per il governo del territorio 2015.

Poiché l'area del Piano cave del comune di Cembra, esterne all'area individuata dal Piano Guida, rientra in tale fattispecie, l'Amministrazione comunale ha incaricato il sottoscritto di elaborare quanto necessario a tale variante. Si procederà quindi con un'unica variante, valida per tutte le aree censite dal piano cave provinciale.

Si avrà quindi un doppio retino, con il quale viene specificata la destinazione urbanistica dell'area in assenza di concessioni/autorizzazioni a carattere minerario oppure nel caso della conclusione dell'attività di estrazione.

Pertanto, su tutte queste aree sono consentite le attività correlate all'estrazione del porfido secondo quanto previsto dalla L.P. n. 7/2006 oltre che quanto previsto per le specifiche destinazioni urbanistiche individuate, in particolare:

- Aree boschive: le aree circostanti il sito estrattivo, così come quelle comprese nel piano cave ma non ancora oggetto di escavazione sono a bosco e pertanto si ritiene corretto attribuire tale destinazione alla maggior parte delle aree;
- Aree per attrezzature pubbliche: nell'area "Ex cava Peschiera" l'amministrazione ha ritenuto opportuno riservare l'area per progetti futuri di interesse pubblico, quali possono essere area di manovra/esercitazione per i vigili del fuoco, bacino accumulo acqua, parco fotovoltaico, ecc.

9 AREE SOGGETTE AD USO CIVICO

Si rimanda alla specifica relazione.

La maggior parte delle aree poste all'interno del piano cave sono di proprietà del comune di Cembra e della frazione di Cembra e, pertanto, risultano gravate dal vincolo di uso civico. Risulta chiaro che le attività previste dalle destinazioni urbanistiche sopra individuate, con eccezione dell'area a verde e area a bosco, risultano per definizione incompatibili con gli usi civici propriamente detti.

Pertanto, qualsiasi utilizzo conforme alle nuove destinazioni urbanistiche, compresa l'attività mineraria, ma non rientranti nelle definizioni di uso civico dovrà essere preceduta dalla formalizzazione della sospensione dello stesso previa richiesta motivata da parte del soggetto attuatore l'attività proposta. La sospensione dell'uso civico da parte dell'ente proprietario risulta pertanto condizione necessaria per ogni tipo di attività prevista dalle destinazioni urbanistiche individuate.

Il tecnico

Ing. Stefano Fontana

